Uitspraak Commissie van Beroep Kifid nr. 2025-0034

mr. C.A. Joustra, voorzitter, prof. mr. D. Busch, drs. F.J. van der Ent MHA, mr. H.P. de Kanter, mr. R.J.F. Thiessen, leden en mr. H.C. Dobbelaar-ten Cate, secretaris

Datum uitspraak	29 april 2025
Beroep ingediend door	De heer [naam 1] en mevrouw [naam 2], verder gezamenlijk te noemen de consumenten
Tegen	Dynamic Credit Hypotheken B.V., handelend onder de naam bijBouwe, gevestigd te Amsterdam, verder te noemen de kredietverstrekker
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	Beroep ongegrond

Samenvatting

Hypothecaire geldlening, meeneemregeling. Consumenten hebben in 2019 een hypothecaire lening gesloten, waarbij hun de mogelijkheid werd geboden om de hypotheek mee te nemen als zij zouden verhuizen. In 2023 hebben zij een beroep gedaan op deze meeneemregeling. De consumenten gingen verhuizen naar een aanzienlijk duurdere woning en wilden daarvoor ook een extra bedrag bijlenen. De kredietverstrekker heeft het beroep van de consumenten op de meeneemregeling afgewezen onder verwijzing naar haar acceptatiecriteria. Op grond hiervan is een verhoging van een hypothecaire geldlening slechts mogelijk tot een bedrag van € 175.000,-. Deze verhogingslimiet geldt volgens de kredietverstrekker ook in het geval de oude hypotheek wordt meegenomen. De Commissie van Beroep is van oordeel dat de kredietverstrekker het beroep op de meeneemregeling mocht afwijzen. De uitspraak van de Geschillencommissie wordt hiermee bevestigd.

1. De procedure in beroep

1.1 Bij een op 7 oktober 2024 ontvangen beroepschrift heeft de consument bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening (hierna: de Commissie van Beroep) beroep ingesteld tegen een uitspraak van de Geschillencommissie Kifid (hierna: de Geschillencommissie) van 28 augustus 2024 (dossiernummer [nummer], gepubliceerd onder nummer 2024-0743).

1.2 De kredietverstrekker heeft een op 21 november 2024 gedateerd verweerschrift ingediend.

1.3 De mondelinge behandeling van dit beroep heeft plaatsgehad op 17 februari 2025. De heer [naam 1] is daar verschenen. Namens de kredietverstrekker waren aanwezig: [naam 3], Managing Director, en [naam 4], Kwaliteit- en processpecialist Hypotheken (hoofd klachtbehandelaar). Partijen hebben hun standpunt toegelicht en vragen van de Commissie van Beroep beantwoord.

2. De procedure bij de Geschillencommissie

Voor het verloop van de procedure bij de Geschillencommissie verwijst de Commissie van Beroep naar de uitspraak van de Geschillencommissie van 28 augustus 2024.

3. De feiten

3.1 De Commissie van Beroep gaat uit van de feiten die de Geschillencommissie heeft vermeld in de uitspraak onder 2.1 tot met 2.4. De feiten zijn niet betwist en worden voor zover nodig aangevuld met enkele andere feiten die tussen partijen vaststaan. Kort gezegd gaat het om het volgende.

3.2 Op 7 juni 2019 hebben de consumenten via een hypotheekadviseur een hypothecaire geldlening van € 230.000,- afgesloten bij de kredietverstrekker. Op de lening zijn de Algemene Voorwaarden bijBouwe Hypotheek (versie 2018) van toepassing. De artikelen 21 lid 4 en 26 lid 1 bepalen wat er geldt in het geval van een verzoek tot verhoging van de hypothecaire lening en in het geval van verhuizing.

> ***"21. Mag Je de Lening eerder terugbetalen of verhogen?***
> *(...)*
> *4. Het kan zijn dat Je BijBouwe wilt verzoeken om de Lening te verhogen of, indien de Lening gedeeltelijk vervroegd is afgelost, het betreffende bedrag opnieuw op te nemen. Hiertoe is bijBouwe echter onder geen enkele omstandigheid verplicht. Indien bijBouwe besluit een dergelijk verzoek in behandeling te nemen wordt een dergelijk verzoek beschouwd als een nieuwe leningaanvraag en wordt deze door bijBouwe beoordeeld aan de hand van de dan geldende acceptatiecriteria. Als bijBouwe, na ontvangst van alle benodigde documenten en vervulling van de dan geldende acceptatiecriteria, besluit akkoord te willen gaan met het verstrekken van een nieuwe lening, brengt bijBouwe een offerte uit. Indien Je met de offerte akkoord gaat, wordt een nieuw leningdeel toegevoegd en worden op alle leningdelen, inclusief van de Lening, de op dat moment geldende algemene voorwaarden van bijBouwe van toepassing.*
> *(...)*
>
> ***26. Wat gebeurt er als Je wilt verhuizen?***
> *1. Je mag de bijBouwe Hypotheek (maximaal de uitstaande hoofdsom direct voorafgaand aan het moment van volledige aflossing), inclusief het laatst overeengekomen Renteblad, de datum einde looptijd van de Lening, de renteherzieningsdatum van de Lening (de datum waarop het nieuwe rentepercentage voor een nieuwe Rentevastperiode in zou gaan) en de aflossingsvorm meenemen naar een nieuwe woning onder de volgende voorwaarden:*
>
> - ◊ *Als Je uiterlijk 30 dagen voor algehele aflossing hiervoor een verzoek hebt ingediend.*
> - ◊ *Tussen aflossing van Jouw bestaande bijBouwe Hypotheek en het passeren van de Hypotheekakte van de nieuwe bijBouwe Hypotheek zit maximaal 6 maanden (180 dagen).*
> - ◊ *Je voldoet aan de dan geldende acceptatiecriteria van bijBouwe."*

3.3 De acceptatiecriteria van de kredietverstrekker zijn opgenomen in de Acceptatiehandleiding. Deze handleiding is gepubliceerd op de website van de kredietverstrekker. In de Acceptatiehandleiding is een verhogingslimiet opgenomen:

> *"Let op! Je kan maximaal € 175.000 verhogen op je originele bijBouwe hypotheek. Dit geldt ook voor het deel dat je extra wil verkrijgen bij het meenemen van je originele bijBouwe hypotheek."*

3.4 In 2023 hebben de consumenten een nieuwe woning gekocht. Zij hebben de kredietverstrekker verzocht om gebruik te maken van de meeneemregeling. De financiering die de consumenten nodig hadden voor de aankoop van hun nieuwe woning, was meer dan € 175.000 hoger dan het openstaande bedrag van de oorspronkelijke geldlening. Om die reden heeft de kredietverstrekker het beroep op de meeneemregeling afgewezen.

3.5 Naar aanleiding van een klacht van de consumenten heeft de kredietverstrekker haar standpunt in een brief van 5 juli 2023 aldus toegelicht:

> *"De meeneemregeling ziet erop dat de rentecondities zoals die destijds zijn aangegaan meegenomen mogen worden naar een nieuwe financiering. Indien de huidige uitstaande hypotheeksom niet afdoende is voor het financieren van een nieuw huis zal er een verhoging moeten komen. Dit staat los van het beleid omtrent de meeneemregeling."*

4. De klacht en de uitspraak van de Geschillencommissie

4.1 De consumenten zijn van mening dat de kredietverstrekker het beroep op de meeneem-regeling ten onrechte heeft afgewezen, omdat zij onvoldoende zijn geïnformeerd over de verhogingslimiet. Zij vorderen schadevergoeding ten bedrage van € 58.488,-. Dit bedrag is gebaseerd op het verschil tussen de oude (lage) rente en de nieuwe (hoge) rente over het in 2023 nog openstaande leningbedrag van hun oorspronkelijke lening.

4.2 De Geschillencommissie heeft de vordering van de consumenten afgewezen. Zij heeft daartoe overwogen dat de verhogingslimiet enigszins 'verstopt' stond in de Acceptatiehandleiding 2019, maar dat de consumenten in 2019 er niet gerechtvaardigd op mochten vertrouwen dat zij in de toekomst aanspraak zouden kunnen maken op de meeneemregeling zonder dat aan hen acceptatiecriteria zouden worden tegengeworpen waar zij in 2019 misschien niet op bedacht waren.

5. De beoordeling van het beroep

5.1 In beroep hebben de consumenten aangevoerd dat artikel 26 van de algemene voorwaarden niet voldoende duidelijk is. De consumenten meenden dat de verwijzing in die bepaling naar de "geldende acceptatiecriteria" inhield dat zij een beroep konden doen op de meeneemregeling als zij aan de reguliere acceptatiecriteria, zoals inkomenseisen en eisen die worden gesteld aan het onderpand, zouden voldoen. De consumenten verwijzen in dit verband naar de website van de kredietverstrekker, waar een toelichting wordt gegeven op artikel 26:

"Natuurlijk moet je opnieuw voldoen aan onze criteria. Je inkomen moet bijvoorbeeld voldoende zijn om de nieuwe hypotheeklast te dragen. Ook kan je nog steeds geen woonboot of vakantiewoning financieren met de bijBouwe hypotheek."

De consumenten benadrukken dat de 'meeneemregeling' een onderdeel is van hun bestaande hypotheek en dat de kredietverstrekker de voorwaarden daarvan niet eenzijdig mag wijzigen. De verhogingslimiet van € 175.000,- had in de algemene voorwaarden moeten worden vermeld, zodat de consumenten daarop bedacht zouden zijn. Verder hebben zij aangevoerd dat zij in 2019 voor de BijBouwe hypotheek hebben gekozen omdat deze hypotheek een meeneemregeling kende; de consumenten hadden toen al het plan opgevat om opnieuw te verhuizen als zij hun 'droomhuis' zouden vinden.

5.2 De kredietverstrekker heeft aangevoerd dat artikel 26 van de algemene voorwaarden een extra recht toekent aan de consumenten, namelijk het recht om de hypothecaire lening mee te nemen naar een nieuwe woning. De algemene voorwaarden lenen zich er niet voor om de acceptatievoorwaarden volledig uiteen te zetten, maar consumenten kunnen deze acceptatievoorwaarden wel op internet te raadplegen. Verder voert de kredietverstrekker aan dat artikel 21 lid 4 van de algemene voorwaarden bepaalt dat zij haar medewerking kan verlenen aan een verhoging van de hypothecaire geldlening, maar dat zij daartoe onder geen enkele omstandigheid verplicht is. Artikel 21 lid 4 bepaalt dat een verhogingsverzoek wordt beoordeeld aan de hand van de dan geldende acceptatiecriteria. De Acceptatiehandleiding vermeldt expliciet dat er een limiet van € 175.000,- geldt als consumenten hun hypotheek willen ophogen, ook als consumenten een verhoging vragen en tegelijkertijd een beroep doen op de meeneemregeling.

5.3 De Commissie van Beroep overweegt als volgt. Artikel 26 van de algemene voorwaarden regelt onder welke voorwaarden een klant zijn huidige hypotheek mag meenemen als hij verhuist. De kern van de klacht van de consumenten is dat artikel 26 niet vermeldt dat aan de meeneemregeling de voorwaarde is verbonden dat er niet meer dan € 175.000,- mag worden bijgeleend ten behoeve van de financiering van de nieuwe woning. Op zichzelf is dat standpunt juist. Artikel 26 verwijst weliswaar naar de dan geldende acceptatiecriteria, maar bepaalt niets over de beperkingen die gelden als een klant zijn bestaande hypotheek wil meenemen én wil verhogen.

5.4 De consumenten zien er echter aan voorbij dat voor de verhoging van een bestaande hypothecaire geldlening een afzonderlijke bepaling geldt. In artikel 21 lid 4 wordt immers bepaald hoe de kredietverstrekker een verzoek om een verhoging van de bestaande hypotheek beoordeelt. Deze bepaling geldt in alle situaties dat een klant de bestaande hypotheek wil verhogen. Artikel 21 geldt dus zowel wanneer een consument de verhoging nodig heeft voor (bijvoorbeeld) de verbouwing van zijn huidige woning, als wanneer hij de verhoging vraagt voor een nieuwe woning in het kader van een beroep op de meeneemregeling.

5.5 Artikel 21 lid 4 geeft de kredietverstrekker ruime bevoegdheden om het verzoek om een verhoging van de hypothecaire lening al dan niet te honoreren: de kredietverstrekker is hier onder geen enkele omstandigheid toe verplicht. De consumenten mochten dus niet erop rekenen dat de kredietverstrekker een verhogingsverzoek zonder meer zou accepteren, ook niet nu dit verhogingsverzoek werd gedaan in het kader van de meeneemregeling.

5.6 Artikel 21 lid 4 bepaalt verder dat de kredietverstrekker een verzoek tot verhoging van de hypothecaire lening beschouwt als een nieuwe leningaanvraag en zal beoordelen aan de hand van de op dat moment geldende acceptatiecriteria. Deze criteria zijn te vinden op de website van de kredietverstrekker. Naar het oordeel van de Commissie van Beroep maakt de kredietverstrekker geen misbruik van haar bevoegdheid door een verhogingslimiet van € 175.000,- voor acceptatie van een verhogingsverzoek te stellen. In dit verband is van belang dat de kredietverstrekker heeft toegelicht dat deze limiet berust op afspraken die zij heeft gemaakt met haar geldverstrekkers (pensioenfondsen, beleggingsinstellingen e.d.).

5.7 Kortom, de stelling van de consumenten dat de kredietverstrekker geen verhogingslimiet van € 175.000,- mag hanteren als er een beroep wordt gedaan op de meeneemregeling, gaat niet op. De verhogingslimiet is niet gebaseerd op artikel 26, maar op artikel 21 lid 4 van de algemene voorwaarden.

5.8 De vraag rijst of artikel 21 lid 4 een onredelijk bezwarend beding is. Daartoe moet allereerst worden beoordeeld of de bepaling duidelijk en begrijpelijk is geformuleerd. De kredietverstrekker moet consumenten voldoende informatie verstrekken om hen in staat te stellen een goed geïnformeerde en prudente beslissing te nemen. Dit betekent dat het beding grammaticaal begrijpelijk moet zijn én dat een gemiddelde, normaal geïnformeerde en redelijk omzichtige en oplettende consument de praktische reikwijdte ervan begrijpt.

5.9 Artikel 21 lid 4 is in zoverre duidelijk dat een gemiddelde consument bij lezing ervan begrijpt dat de kredietverstrekker zich alle vrijheid voorbehoudt om een verzoek om verhoging van de lening af te wijzen. Artikel 21 verwijst ook in duidelijke bewoordingen naar de Acceptatiehandleiding, waarin is vermeld onder welke voorwaarden de kredietverstrekker de verhoging zal accepteren. Een consument die er belang aan hecht om te weten hoe de acceptatievoorwaarden luiden die gelden op het moment dat hij de lening afsluit, kan deze voorwaarden raadplegen op internet. De handleiding van 2019 vermeldde voldoende duidelijk dat er een verhogingslimiet gold van € 175.000,-.

5.10 Artikel 21 ziet in wezen op het sluiten van een nieuwe – aanvullende – leningsovereenkomst. Dat de kredietverstrekker daarbij een limiet van € 175.000,- hanteert is niet onredelijk bezwarend, in die zin dat het beding het evenwicht van de uit de overeenkomst voorvloeiende rechten en verplichtingen niet aanzienlijk ten nadele van de consument verstoort.

5.11 De consumenten hebben verder een beroep gedaan op ‘oneerlijke handelspraktijken’ in de zin van artikel 6:193d lid 3 BW. Zij voeren aan dat de kredietverstrekker niet alle informatie heeft verstrekt die zij moest verstrekken bij het aanbieden van het product, omdat zij heeft nagelaten de verhogingslimiet te vermelden in de algemene voorwaarden of op de website. Daarbij achten de consumenten van belang dat de kredietverstrekker reclame heeft gemaakt voor de meeneemregeling. De kredietverstrekker had daarbij de verhogingslimiet expliciet moeten noemen. Volgens de consumenten zouden zij de overeenkomst niet zijn aangegaan als zij van de verhogingslimiet op de hoogte waren geweest. Zij zouden in dat geval voor een andere kredietaanbieder hebben gekozen.

5.12 Op grond van artikel 6:193b lid 1 BW handelt een handelaar onrechtmatig ten opzichte van een consument als hij een handelspraktijk verricht die oneerlijk is. Een handelspraktijk is onder meer oneerlijk indien een handelaar een misleidende handelspraktijk verricht (artikel 6:193b lid 3 onder a BW). Onder een misleidende handelspraktijk wordt onder meer verstaan een misleidende omissie. Een misleidende omissie kan erin bestaan dat essentiële informatie verborgen wordt gehouden of op onduidelijke, onbegrijpelijke, dubbelzinnige wijze, dan wel laat verstrekt wordt, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen (artikel 6:193d leden 1 en 3 BW).

5.13 De consumenten hebben aangevoerd dat zij volledig verrast waren dat de kredietverstrekker een verhogingslimiet van € 175.000,- bleek te hanteren, die verstopt stond in de Acceptatiehandleiding. De verhogingslimiet was niet kenbaar uit de algemene voorwaarden. Daarmee is echter nog geen sprake van een oneerlijke handelspraktijk. Waar het om gaat, is of een gemiddelde consument een besluit over het aangaan van de geldlening niet had genomen, als hij op de hoogte was geweest van de verhogingslimiet van € 175.000,-. Met andere woorden: van misleiding in de zin van artikel 6:193b lid 1 BW is pas sprake indien redelijkerwijs aannemelijk is dat een mededeling (of een omissie), gelezen in de context waar deze is geplaatst, van materieel belang is voor de beslissing van de 'maatman-consument' om de overeenkomst aan te gaan. Het gaat dus om een misleiding die het economische gedrag (het al dan niet aangaan van een overeenkomst) van een gemiddelde consument kan beïnvloeden.

5.14 Dat die situatie zich hier voordoet, is niet gebleken. De omstandigheid dat de verhogingslimiet voor de consumenten in hun specifieke omstandigheden van wezenlijk belang was, betekent nog niet dat dat voor de gemiddelde consument die een hypothecaire geldlening wil sluiten, ook geldt. Evenmin behoort de verhogingslimiet tot de essentiële informatie die de kredietverstrekker in ieder geval moet verstrekken. Uit artikel 6:193e BW volgt dat onder 'essentiële informatie' bijvoorbeeld wordt verstaan: de voornaamste kenmerken van het product en de prijs. Een (eventuele) verhogingslimiet is in beginsel niet te beschouwen als een van de voornaamste kenmerken van een hypothecaire geldlening. Van een misleidende omissie in de zin van artikel 6:193d BW is dan ook geen sprake.

5.15 Voor zover informatie over de verhogingslimiet voor een gemiddelde consument wel als essentieel valt aan te merken, geldt het volgende. De kredietverstrekker heeft in de algemene voorwaarden in niet mis te verstane bewoordingen vermeld dat een verzoek tot verhoging zou worden beschouwd als een verzoek om een nieuwe geldlening, waarop de dan geldende acceptatiecriteria van toepassing zouden zijn. Een gemiddelde consument mag er dan ook niet op rekenen dat de kredietverstrekker een verhoging zonder meer zou accepteren. Wanneer het gaat om een voor een consument wezenlijke kwestie, kan hij bij het aangaan van de hypothecaire geldlening de acceptatiecriteria raadplegen die te vinden zijn op de website van de kredietverstrekker. Daarbij kan hij de hulp inroepen van een door hem ingeschakelde hypotheekadviseur. Zowel in de acceptatiecriteria van 2019 als in die van 2023 is de verhogingslimiet op een voldoende duidelijke wijze vermeld. De kredietverstrekker heeft de informatie over de verhogingslimiet dus niet verborgen gehouden of op onduidelijke, onbegrijpelijke, dubbelzinnige wijze verstrekt.

5.16 De slotsom is dat het beroep van de consumenten niet slaagt. De Commissie van Beroep zal de uitspraak van de Geschillencommissie bevestigen.

6. De beslissing

De Commissie van Beroep:

bevestigt de uitspraak van de Geschillencommissie.